MANUAL *da Locação* TEMPORÁRIA

ALUGA-SE

Riviera de São Lourenço e Litoral Norte

ÍNDICE

ADMINISTRADORA PATRIMONIAL

RIVIERA
ADMINISTRADORA PATRIMONIAL

Prezado Locatário.

Seja bem vindo.

Queremos saudá-lo por locar uma unidade dos nossos condomínios clientes.

Você irá ocupar temporariamente unidade que é parte integrante de um condomínio de veraneio, com características específicas e normas próprias, que disciplinam e regulamentam a correta utilização de seus espaços, instalações e equipamentos comuns.

O ***Manual da Locação Temporária*** contém orientações e dicas importantes. Leitura aconselhável a pessoas interessadas em viver agradáveis momentos de lazer na Riviera de São Lourenço e litoral norte, respeitando regras de convivência da comunidade que irá recebê-las.

Para conhecer em detalhes as normas do condomínio consulte a ***Convenção e o Regulamento Interno***, documentos obtidos junto ao zelador.

Boa estadia.

Conte com a gente e divirta-se.

Riviera Administradora Patrimonial Ltda.
Tel. (13) 3319.1000
riviera@rivieraadm.com.br

MANUAL DA LOCAÇÃO TEMPORÁRIA

UTILIZAÇÃO DA UNIDADE

Data de Início

Na data prevista para o início da locação o proprietário ou seu representante deve comparecer no imóvel para que sejam efetuados os procedimentos de entrega das chaves conforme contratado.

DICAS: 1. Ao entrar no imóvel verifique e teste suas instalações e equipamentos. Dê especial atenção as instalações elétricas e hidráulicas, abra as torneiras e constate o funcionamento das mesmas e dos ralos, acenda as luzes. 2. Verifique o funcionamento de equipamentos como fogão, geladeira, chuveiros, aparelhos de ar condicionado, entre outros. 3. Observe o estado geral e quantidade dos móveis, equipamentos e utensílios, qualquer irregularidade ou falta destes deve ser comunicada ao proprietário ou seu representante.

Data do Término

Na data prevista para o término da locação o imóvel deve ser desocupado. Respeite o horário para desocupação da unidade.
O procedimento e local para devolução das chaves é o que foi ajustado em contrato. Confirme o horário da devolução das chaves no mínimo com 24 horas de antecedência.

DICAS: 1. Registre e informe ao proprietário ou seu representante qualquer perda ou quebra de equipamentos, móveis e utensílios, ocorrida durante o período; 2. Ao sair verifique se não foi deixado nenhum equipamento ligado à energia ou gás, se as torneiras, janelas e portas estão fechadas e se nenhum objeto foi esquecido.

Para a correta utilização do imóvel, de suas instalações, equipamentos e utensílios você deve seguir algumas recomendações:

Instalações Elétricas

Via de regra as tomadas de energia são de 110v e as dos chuveiros e torneiras elétricas 220v. Antes de fazer a ligação de qualquer equipamento à tomada de energia certifique-se se este é bivolt (110/220 volts) e, caso não sendo, se

foi ajustado a voltagem da tomada de energia disponível. Sendo necessário identifique as tomadas 220v com uma etiqueta adesiva.
Ao sair do imóvel não deixe acessas lâmpadas ou outros equipamentos de uso constante de energia, como ferro e forno elétrico, além do desperdício essas atitudes podem ocasionar acidentes ou incêndios.
Qualquer dificuldade ou falta de energia consulte o zelador.

Instalações Hidráulicas

Evite entupimentos não jogando papéis ou detritos nos vasos sanitários.
Mantenha limpos ralos das pias e dos chuveiros.
Não desperdice água.
Qualquer dificuldade ou vazamento consulte o zelador.

Instalações de Gás

Via de regra o abastecimento de gás vem de reservatórios instalados no pavimento térreo do edifício. As unidades em edifícios que não possuem rede coletiva mantém botijões de uso individual alimentando o fogão, nesse caso verifique se a mangueira de abastecimento não passa em locais aquecidos pelo forno, hipótese em que esta deverá ser blindada.
Normalmente, quando os chuveiros são aquecidos a gás, existe equipamento de uso geral da unidade (não é comum o uso de aquecedores individuais para cada chuveiro). O funcionamento desse equipamento é automático não havendo necessidade de acendimento da chama piloto.
Leia atentamente o modo de operação dos equipamentos a gás e respeite todas as normas de segurança.
Se você não tiver certeza que sabe operar o equipamento consulte o zelador.
Não se arrisque.
Em caso de vazamento abra todas as portas e janelas, desligue a chave geral de energia, desocupe a unidade imediatamente e comunique o zelador.

Aquecedores Elétricos

Booler - Esse tipo de equipamento funciona pelo aquecimento de uma resistência elétrica que eleva a temperatura da água contida em um reservatório. Caso o uso consuma a água quente armazenada no reservatório você deverá aguardar a recomposição do mesmo.

De Passagem - Esse tipo de equipamento funciona pela passagem da água

por uma resistência elétrica que eleva a temperatura da água. Pode ocorrer resfriamento da água quando vários chuveiros forem utilizados ao mesmo tempo. Diminua a quantidade de água quente na mistura ou desligue um dos chuveiros.

Equipamentos de Ar condicionado

Pode existir na unidade equipamentos de uso individualizado instalados em cada ambiente, normalmente nos quartos.
Atualmente, nos edifícios mais modernos, a refrigeração dos ambientes se dá pelo sistema splet, que é constituído por uma ou mais unidades de refrigeração que servem a determinados ambientes, sendo o controle de temperatura individualizado.
Ao ligar o equipamento feche portas e janelas. Ao deixar o ambiente e se não for retornar num prazo razoável desligue o equipamento.

Televisão

Normalmente as televisões estão sintonizadas para os canais abertos recebendo o sinal da antena parabólica. A mudança de canais é realizada diretamente no controle remoto da TV.
A unidade locada pode contar com sistemas de canais fechados SKY/DIRECTV, estes devem ser operados através do decoder instalado ao lado da TV.
Existem ainda algumas unidades ligadas a TV a CABO estas são operadas diretamente na televisão.
Se você trouxe seu aparelho de TV este deve ser sintonizado.
Qualquer dificuldade consulte o zelador.

Ventiladores de Teto

Esses equipamentos são comuns em ambientes que não possuem ar condicionado. A operação dos mesmos é junto à tomada liga/desliga da lâmpada do ambiente e pode ser ajustada sua velocidade, bem como o sentido da ventilação. Não altere o sentido sem que o mesmo esteja parado.

Mobiliário

Use adequadamente o mobiliário.
Não se sente molhado e não permita que crianças subam nos móveis ou se

alimentem em peças estofadas.
Abra e feche delicadamente as portas de armários, em nenhuma hipótese permita que crianças façam esforço sobre as mesmas.
Tome todo cuidado com cigarros acessos, evitando deixá-los sobre móveis. Utilize sempre os cinzeiros.

Utensílios

Tome cuidado com todas as peças, notadamente, as de vidro e cerâmica, que podem facilmente se quebrar.

Objetos de Decoração

Preserve-os. Havendo crianças que ainda não tenham consciência sobre a fragilidade dos objetos, afaste e armazene-os em local seguro.

Crianças

Verifique pessoalmente se as janelas tem rede de segurança e se estas estão bem fixadas.
Dê especial atenção se existem próximo as janelas móveis que possam facilitar o acesso de crianças as mesmas.
No caso de apartamentos de cobertura verifique a fixação de gradis e estude como evitar ou controlar o acesso das crianças à piscina.

UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS, INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS COMUNS.

O condomínio tem suas normas de convivência previstas em sua Convenção e Regulamento Interno. Antes de utilizar as áreas, instalações e equipamentos comuns consulte o zelador sobre regras e horários de utilização. Em nenhuma hipótese você pode autorizar que seus convidados ou visitantes utilizem as áreas, instalações e equipamentos comuns do condomínio. Lembre-se, a locação da unidade foi feita somente para você e as pessoas que constam no contrato.

O Zelador é o gerente do condomínio, assim é de sua responsabilidade o gerenciamento da operação e manutenção das áreas, instalações e equipamentos comuns. Cabe ao mesmo a fiscalização do cumprimento das normas condominiais.
Consulte o zelador sempre que preciso, siga suas instruções e acate suas orientações.
Algumas normas merecem destaque:

Respeito ao Silêncio

A regra básica da boa convivência é causar o menor incômodo possível aos outros. Divirta-se sem exageros. Mantenha o tom de voz, o som de aparelhos elétricos nos limites de sua unidade. Conserve o silêncio das 22:00 às 8:00 horas.

Garagem

Verifique com o zelador quais vagas são de utilização de sua unidade. Não use vagas de terceiros em nenhuma hipótese.

Telefone

No caso de PABX a conta do telefone é tarifada pelo condomínio e cobrada da unidade. Utilize somente o necessário. Lembre-se que os gastos com telefone (DDD e DDI) serão lançados para a unidade e pago pelo proprietário que poderá ou não cobrar de você, tudo de acordo com o que foi ajustado em contrato.

Coleta de Lixo

Normalmente ocorre em dois períodos, manhã e tarde. Na maioria dos edifícios existem 2 depósitos no corredor do andar, um destinado ao lixo orgânico e outro aos demais tipos de lixo (reciclável).
Verifique com o zelador o os horários e procedimentos adotados.

Serviço de Praia

A maioria dos condomínios possuem serviço de praia, instalando para dos condôminos ou barraca. Informe-se com o zelador a quantidade de cadeiras disponíveis para sua unidade e se as mesmas são de uso individualizado (numeradas).

Uso de Equipamentos de Lazer
(Sauna, Quadras Esportivas, Churrasqueira, entre outros)

Verifique na Convenção de Condomínio e Regulamento Interno como é a forma prevista de reserva e utilização de desses equipamentos de lazer.
Peça ao Zelador maiores informações.
Lembre-se que o uso desses equipamentos é restrito aos ocupantes do imóvel conforme previsto no contrato de locação.

Piscinas

Não permita que crianças desacompanhadas freqüentem a piscina.
Sempre, antes de entrar na água, retire do corpo óleos bronzeadores, protetores solares e areia.
Lembre-se que o uso da piscina é restrito aos ocupantes do imóvel conforme previsto no contrato de locação.

Animais

O trânsito e a permanência de cachorros e gatos nas áreas comuns é um dos assuntos que mais traz controvérsias. Certamente, se você trouxe seu animal de estimação junto com você, esse assunto já foi discutido com o proprietário. De forma geral, nos condomínios, o trânsito e permanência desses animais nas áreas comuns é proibido e o transporte dos mesmos deve ser feito preferencialmente no colo do dono, se não for possível encoleirado, sempre pelo elevador de serviço.

Nunca permita que seu animal de estimação faça suas necessidades na área do condomínio. Sempre leve com você saco plástico para recolher as fezes de seu animal de estimação que não podem ser deixadas nas calçadas, jardins ou ruas. Em nenhuma hipótese leve seu animal de estimação à praia.
Na Riviera de São Lourenço existem entre os edifícios grandes jardins denominados PIs e PEs, áreas de uso privativo dos edifícios confinantes a mesma, onde também é proibido o trânsito e permanência de animais de estimação.

Segurança

Não entregue seu veículo a pessoas não habilitadas. Diferente do que muitos pensam os riscos de acidentes de trânsito existem e são comuns, inclusive com vítimas fatais. Respeite a Vida. As ruas da Riviera de São Lourenço e litoral norte são áreas de lazer onde crianças brincam livremente.

Crianças ou adolescentes devem tomar os cuidados necessários para transitar nas vias públicas com mini-buggys, motos, quadriciclos e bicicletas. Alguns desses veículos exigem habilitação e todos eles capacete como equipamento de segurança.

Transite na rodovia Rio-Santos somente quando necessário. Sempre que possível utilize rotas alternativas. Na Riviera de São Lourenço quando for para Bertioga utilize a av. Anchieta. Não pratique ciclismo ou cooper na rodovia.

Conheça os ambientes que seus filhos adolescentes irão freqüentar. Não permita aos mesmos andar desacompanhados na madrugada ou por lugares desertos a qualquer hora do dia. Infelizmente uma caminhada a luz da lua, numa praia deserta, deixou de ser um programa romântico. Os perigos existem e é sua responsabilidade orientar e alertar seus filhos.

INFORMAÇÕES ÚTEIS

Imobiliárias

SP - (11) 2108-9998
sp@praias.com
Riviera - (13) 3316-8000
riviera@praias.com
Guarujá - (13) 3351-9481
enseada@praias.com

RIVIERA DE S. LOURENÇO:
Largo dos Coqueiros, 185 - loja 1 - Cep: 11250-971
fone: (13) 3319-7000 | fax: (13) 3319-7002
SÃO PAULO:
Rua Tabapuã, 1599 - Cidade Jardim - Cep: 04533-014
fone: (11) 3706-7000 | fax: (11) 3706-7007
sac: 0800-109 243

Riviera: Passeio do Maracá, 34 M4
www.ramonalvares.com.br
ramonalvares@ramonalvares.com.br
0800.13.66.13

AARSL - Associação dos Amigos da Riviera de São Lourenço

Na Riviera de São Lourenço você conta com a Associação dos Amigos da Riviera de São Lourenço. O objetivo dessa associação é de manter e conservar as áreas e equipamentos do loteamento, prestando diversos serviços como a limpeza da praia e do sistema viário, o tratamento de água, a coleta e tratamento de esgotos, a segurança, entre outros. O telefone da associação é (13) 3319.5000, sendo que o plantão de segurança atende 24 horas no telefone (13) 3316.6699.

TELEFONES ÚTEIS
BERTIOGA

Acidente de Trânsito	194
Água e Esgoto (Sabesp)	(13) 3317.3237
Assoc. Comercial Ind. e Pesqueira	(13) 3317-2471
Balsa	(13) 3305-1153
Bombeiro (Salvamento Aquático e Incêndio)	(13) 3317-1516
Câmara Municipal de Bertioga	(13) 3317-1509
Cartório Eleitoral	(13) 3317-4987
CDL (Câmara dos Dirigentes e Lojistas)	(13) 3317-2541
Ciretran	(13) 3317-0156
Conselho Tutelar de Bertioga	(13) 3317-2503
Correios (Bertioga)	(13) 3317-6224
Correios (Riviera)	(13) 3316-7669
DER	0800-555510
Dersa / Ecovias	0800-197878
Elektro	0800-7010102
Fórum de Bertioga	(13) 3317-3635
Informação ao Turista	(13) 3317-1818
PROCON Bertioga	(13) 3316-2551
Sabesp	(13) 3317-3237
Vigilância Sanitária	(13) 3317-4732
Previsão do Tempo	132

Emergências

Polícia - Emergência	190
Delegacia de Polícia	(13) 3317-1411
Base Anchieta	(13) 3317-2463
Base Boracéia	(13) 3312-1091
Base Riviera	(13) 3316-7971
Policia Rodoviária	(13) 3313-1200
Portal do Indaiá	(13) 3313-1347
Portal da Riviera	(13) 3316-7971
Associação Amigos da Riviera	(13) 3319-5000

Ônibus Intermunicipais

Eroles	(13) 3317-7126
Litorânea	(13) 3317-1524

Translitoral 0800-7016750
Viação Bertioga .... (13) 3311-9148
Ultra (Bertioga) .... (13) 3317-2140

Postos de Saúde

Ambulâncias 192
Centro. .... (13) 3317-1163
Vista Linda .... (13) 3311-9165
Indaiá .... (13) 3313-1971
Centro de Saúde .... (13) 3317-1163
Pronto-Socorro .... (13) 3317-1593
Hospital Santa Casa de Santos .... (13) 3202-0600

Prefeitura de Bertioga

Central de PABX .... (13) 3319-8000
Secretaria de Cultura .... (13) 3317-4060
Secretaria de Educação .... (13) 3319-8036
Secretaria de Habitação .... (13) 3319-8034
Secretaria de Saúde e Bem Estar .... (13) 3317-4015
Secretaria de Turismo .... (13) 3319-8043
Secretaria de Administração, Finanças e Jurídico
Expediente .... (13) 3319-8015
Licitação e Compras .... (13) 3319-8016
Dívida Ativa .... (13) 3319-8025
Tesouraria .... (13) 3319-8028
Receita .... (13) 3319-8029
Fiscalização Tributária .... (13) 3319-8030
Secretaria de Desenvolvimento Cultural
Expediente .... (13) 3319-8036
Esportes .... (13) 3319-8095
Secretaria de Habitação .... (13) 3319-8033
Secretaria de Meio Ambiente .... (13) 3319-8034
Secretaria de Serviços Urbanos .... (13) 3319-8035
Diretoria de Abastecimento .... (13) 3319-8017
Banco do Povo .... (13) 3319-8041
Atendimento ao Contribuinte .... (13) 3319-8040
Gabinete do Prefeito
Expediente .... (13) 3319-8014
Recepção .... (13) 3319-8018
Assessoria de Comunicação .... (13) 3319-8010

Guarda Municipal .... (13) 3319-8012
Disque IPTU 0800-115110

Rodoviárias

Guarujá .... (13) 3386-2325
Santos .... (13) 3219-2194
São Paulo .... (11) 3235-0322

Qualquer dificuldade entre em contato com a gente.

Riviera Administradora Patrimonial Ltda
Tel. (13) 3319.1000 / E-mail: riviera@rivieraadm.com.br

TELEFONES ÚTEIS
SÃO SEBASTIÃO

Acidente de Trânsito	194
Aeroporto de Congonhas	(11) 5090-9000
Aeroporto Inter. de Guarulhos	(11) 6445-2945
Água e Esgoto (Sabesp - Centro)	(12) 3892-3046
Água e Esgoto (Sabesp - Maresias)	(12) 3865-4415
Ambulâncias	192
Associação Comercial e Industrial de São Sebastião	(12) 3892-2618
Balsa - São Sebastião - Ilha Bela	(12) 3892-1268
Bandeirante Energia	0800-0550800
Bombeiro (Salvamento Aquático E Incêndio)	193
Câmara Municipal de São Sebastião	(12) 3891-0000
Cartório Eleitoral	(12) 3892-5658
CDL (Câmara dos Dirigentes e Lojistas)	0800-7705766
Conselho Tutelar de São Sebastião	(12) 3892-4857
Centro de Saúde	(12) 3892-6044
Correios (Juquehy)	(12) 3863-2888
Correios (Maresias)	(12) 3865-6232
Correios(Enseada)	(12) 3861-3108
Defesa Civil	0800-7725307
Delegacia de Polícia	(12) 3892-1411
DER	0800-555510
Dersa / Ecovias	0800-197878
Hospital	(12) 3892-1590
Informação ao Turista	(12) 3892-1808
Marinha	(12) 3892-1550
Polícia - Emergência	190
Parque Estadual	(12) 3863-1707
Polícia Federal	(12) 3892-1550
Polícia Rodoviária	(12) 3864-1496
PROCON São Sebastião	(12) 3892-1639

Ônibus Intermunicipais

Litorânea	(12) 3865-1653
Translitoral	0800-7016750
União Litoral	(12) 3892-2001
Litorânea (Rodoviária São Sebastião	(12) 3892-1072

Sub Prefeituras

Regional Boiçucanga .... (12) 3865-1549
Regional Juquehy... (12) 3863-1473
Regional Maresias .... (12) 3865-6547

Postos de Saúde
Camburi .... (12) 3863-1748
Juquehy .... (12) 3863-1748
Boiçucanga .... (12) 3865-4103
Maresias .... (12) 3865-7879
Pronto-Socorro.. 192

Prefeitura de São Sebastião
Central PABX... (12) 3891-2000
Secretaria da Cultura .... (12) 3892-2620
Secretaria de Educação .... (12) 3892-2644
Secretaria de Planejamento Territorial .... (12) 3891-2085
Secretaria de Obras .... (12) 3891-2115
Secretaria de Turismo .... (12) 3892-1520
Secretaria de Adm., Finanças e Jurídico Fazenda ..... (12) 3891-2076
Compras .... (12) 3891-2040
Fiscalização Tributária .... (12) 3893-1979
Jurídico .... (12) 3893-2211
Tesouraria .... (12) 3891-2057
Protocolo Central .... (12) 3891-2031
Secretaria de Desenvolvimento Cultural
Expediente .... (12) 3891-4869
Esportes .... (12) 3892-6257
Colônia dos Pescadores... (12) 3892-5566
Secretaria de Meio Ambiente.................................. (12) 3892-1526
IPTU.. (12) 3891-2071
Assuntos Portuários .... (12) 3891-2100
Banco do Povo .... (12) 3892-5815
Teatro Municipal.. (12) 3892-4489
Gabinete do Prefeito
Expediente .... (12) 3891-2001
Recepção .... (12) 3891-2002
Assessoria de Comunicação .... (12) 3891-2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO TEMPORÁRIA DE UNIDADE EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

São partes integrantes deste contrato os anexos:
1. QUADRO RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS - QREV.
2. AUTORIZAÇÃO DE ENTRADA

DAS PARTES

LOCADOR(A)(ES)(AS) no final assinado(a)(s)(as), identificado(a)(s)(as) e qualificado(a)(s)(as) no **item 1 do QREV**, denominado de ora em diante como **LOCADOR**.

LOCATÁRIO(A)(S)(AS) no final assinado(a)(s)(as), identificado(a)(s)(as) e qualificado(a)(s)(as) no **item 2 do QREV**, denominado de ora em diante como **LOCATÁRIO**.

DO CONTRATO

Pelo presente instrumento particular, as partes qualificadas nos **itens 1 e 2 do QREV**, têm entre si, contratada a **LOCAÇÃO TEMPORÁRIA** da unidade residencial descrita e caracterizada no **item 3 do QREV**, mediante as cláusulas e condições abaixo ajustadas:

O1. O prazo da locação está indicado no **item 4 do QREV**, determinando um período da locação em dias e as datas de início e término.

02. O valor da locação está indicado no **item 5 do QREV**.

03. O valor da diária é obtido pelo resultado da divisão do valor da locação pelo período da locação em dias e está indicado no **item 6 do QREV**.

04. A forma e as datas de pagamento do aluguel contratado constam no **item 7 do QREV**.

05. O **LOCATÁRIO** para garantir as obrigações deste contrato realiza um depósito no valor indicado no **item 08 do QREV**. O **LOCADOR** está

autorizado a utilizar esse depósito para pagamento de qualquer infração, prejuízo ou ressarcimento previstos neste contrato.

Parágrafo único O **LOCADOR** fará ao **LOCATÁRIO** a devolução, total ou parcial, do valor do depósito conforme previsto neste contrato.

06. O **LOCATÁRIO**, declara neste ato, ter total conhecimento das normas da Convenção de Condomínio e Regulamento Interno do condomínio do qual o imóvel locado é parte integrante, assumindo toda responsabilidade no período da locação por seus atos ou dos ocupantes do imóvel, que causem qualquer prejuízo ou dano em relação ao imóvel locado ou ao condomínio. Sendo assim, o uso indevido do imóvel ou das áreas, instalações e equipamentos do condomínio é justo motivo para rescisão deste contrato e conseqüente despejo por infração contratual.

07. O **LOCATÁRIO** indica no **item 09 do QREV** o número e nome dos ocupantes no imóvel durante o período da locação.

Parágrafo primeiro - O número de ocupantes indicado nesta cláusula não pode ser ultrapassado, em nenhuma hipótese, sem prévio consentimento do **LOCADOR**. O descumprimento desta condição é justo motivo para rescisão deste contrato e conseqüente despejo por infração contratual.

Parágrafo segundo O **LOCATÁRIO** declara que está ciente que somente será permitido seu acesso a unidade mediante apresentação ao Zelador do anexo denominado **AUTORIZAÇÃO DE ENTRADA**, devidamente preenchido e assinado pelo **LOCADOR**.

08. O **LOCATÁRIO** declara expressamente que a utilização das áreas, instalações e equipamentos do condomínio somente se darão pelas pessoas indicadas no **item 09 do QREV**, sendo assim seus visitantes e convidados somente terão acesso a unidade residencial autônoma. A falta de cumprimento pelo **LOCATÁRIO** dessa disposição contratual acarretará em multa equivalente a 3 diárias, a cada ingresso nas áreas de lazer do condomínio de qualquer pessoa não indicada como ocupante.

09. Correrão por conta exclusiva do **LOCADOR**, como parte integrante do aluguel ajustado, as contas de consumo de água, energia elétrica, gás e das ligações telefônicas locais.

Parágrafo primeiro   Se houver negligência no caso de perdas ou vazamentos, abuso ou desperdício comprovado, em relação ao consumo de água, energia e gás, o acréscimo causado será de responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

10. Correrão por conta exclusiva do **LOCATÁRIO** e poderão ser cobradas a qualquer tempo, as contas telefônicas referente a chamadas **DDD** e **DDI** realizadas no período de locação, seja de linha telefônica instalada na unidade ou de terceiros instalada no imóvel, seja de cobrança indireta feita pelo condomínio, através de tarifação **(PABX)**.

11. Serão de responsabilidade do **LOCATÁRIO**: a) as despesas de utilização de serviços específicos prestados pelo condomínio e posteriormente cobrados do **LOCADOR**; b) as multas por infrações à Convenção e Regulamento Interno do Condomínio; c) os prejuízos materiais causados a qualquer das áreas, instalações e equipamentos de propriedade do condomínio.

12. O **LOCATÁRIO** declara receber o imóvel objeto desta locação, em perfeito estado de limpeza, conservação e funcionalidade, não havendo qualquer avaria em móveis, azulejos, fechos, torneiras, ralos, pisos, louças, aparelhos sanitários, paredes, janelas, portas, sistemas hidráulicos e elétricos e demais acessórios, obrigando-se a devolvê-lo ao **LOCADOR** ao término do contrato, em idênticas condições, sob pena de assim não procedendo, ser-lhe imposto judicialmente o pagamento de tais serviços e materiais gastos, que serão providenciados pelo **LOCADOR** e a seu critério, sem prejuízo de eventuais perdas e danos.

Parágrafo primeiro – As partes poderão elaborar **LAUDO DE VISTORIA DE IRREGULARIDADES DO IMÓVEL**, atestando defeitos, mau funcionamento ou qualquer avaria no imóvel ou em suas instalações.

Parágrafo segundo – As partes poderão elaborar **INVENTÁRIO DE MÓVEIS, EQUIPAMENTOS E UTENSÍLIOS**, detalhando as peças, as quantidades, o estado de conservação das mesmas e os valores correspondentes.

Parágrafo terceiro – Caso as partes deixem de elaborar os documentos previstos nos parágrafos acima é obrigação do **LOCATÁRIO** informar, assim que tomar conhecimento, defeitos, mal funcionamento ou qualquer

avaria no imóvel ou em suas instalações, bem como a falta qualquer peça de mobiliário, equipamentos ou acessórios.

13. É defeso ao **LOCATÁRIO** efetuar qualquer tipo de modificação ou adaptação do imóvel, em suas benfeitorias, instalações, mobiliário, equipamentos e utensílios, sem que antes tenha colhido expressamente, por escrito, a anuência do **LOCADOR**, sob pena de constituir infração contratual.

14. Quando ao término da locação o **LOCATÁRIO** obriga-se a entregar o imóvel, suas instalações, mobiliário, equipamentos e utensílios, no mesmo estado de conservação que o recebeu, inclusive repondo-os nas condições originais, ficando sob exclusivo critério do **LOCADOR** aceitar eventuais modificações a revelia deste contrato.

15. Nos termos dos arts. 35 e 36 da Lei n. 8.245/91, o **LOCATÁRIO** não terá direito a indenização por quaisquer benfeitorias (úteis, necessárias ou voluptuárias) efetuadas no imóvel, renunciando, desde já, expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, a qualquer indenização ou retenção.

16. A entrega e devolução das chaves deverá se dará em local e horário ajustado entre as partes.

17. Na data de termino da locação o imóvel deve ser desocupado até às **22:00 horas**. Caso o **LOCATÁRIO** não desocupe o imóvel na data ajustada pagará a título de multa o valor de equivalente a 3 diárias, a cada **24:00 horas** de ocupação irregular, sem prejuízo de outras medidas contratuais ou judiciais que venham a ser tomadas pelo **LOCADOR**.

Parágrafo segundo - O **LOCATÁRIO** autoriza o **LOCADOR** a proceder na data do término da locação **VISTORIA DE ENTREGA DE CHAVES**.

18. Não será permitida, em hipótese alguma, a transferência deste contrato, nem sua sublocação ou empréstimo do imóvel locado, no todo ou em parte, sob pena de grave infração contratual, obrigando-se o **LOCATÁRIO** a usar o imóvel exclusivamente para o fim indicado no presente instrumento.

19. A infração de qualquer cláusulas contratuais por qualquer das partes

permite a outra considerar resolvido o presente contrato, sem qualquer aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, ensejando o despejo por infração contratual no caso do **LOCATÁRIO** dar causa.

20. O **LOCADOR** poderá vistoriar o imóvel durante o prazo de locação, com hora e data marcada, para verificar o cumprimento de todas as cláusulas e obrigações decorrentes deste contrato.

21. O exercício ou não, de forma diversa, de qualquer direito ou faculdade estabelecida neste contrato, não será considerado novação de seus termos, nem motiva desobrigar as partes de suas obrigações contratuais.

22. Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo dos devedores, em qualquer caso, os honorários advocatícios que os credores despenderem para a defesa de seus direitos.

23. Nos termos do Art.58 item IV da Lei n.o 8.245 de 18/10/91, concordam expressamente as partes que toda e qualquer intimação, citação ou notificação poderá ser efetuada, se assim acharem conveniente, mediante correspondência com aviso recebimento, ou tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante e-mail ou fac-símile ou, ainda sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

24. No caso de ação de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, o eventual depósito judicial do débito atualizado será acrescido de multa contratual de 10 %, juros de mora de 1% e, custas e honorários de advogado fixados desde já em 20%, nos termos do artigo 62, II, “a”, “b”, “c” e “d” da Lei n. 8.245/91.

25. Aplicar-se-ão as disposições relativas à Lei n. 8.245/91 e outras em vigor, para reger eventuais omissões nas cláusulas e condições deste contrato.

26. Fica convencionado entre as partes que em caso de desistência: a) do **LOCATÁRIO** este perderá em favor do **LOCADOR** as importâncias pagas; b) do **LOCADOR** este deverá devolver ao **LOCATÁRIO** todos os valores pagos.

ENCERRAMENTO

Fica eleito o Foro da Comarca da localidade do imóvel para serem dirimidas as eventuais questões que surgirem do presente contrato, renunciando-se, expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.
Estando justas e contratadas, as partes após lerem e concordarem com todas as cláusulas do presente instrumento, assinam-no em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas acima nomeadas e qualificadas.

(Cidade), (dia) de (mês) de (ano)

TESTEMUNHAS:

1) NOME/RG/CPF/ASSINATURA

2) NOME/RG/CPF/ASSINATURA

QUADRO RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS (QREV)

PARTE INTEGRANTE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO TEMPORÁRIA
DE UNIDADE EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL.

LOCADOR(A)(ES)(AS) – ITEM 01

LOCATÁRIO(A)(S)(AS) – ITEM 02

OBJETO DO CONTRATO/UNIDADE LOCADA – ITEM 03

PRAZO DA LOCAÇÃO – ITEM 04

O prazo desta locação é de dias.
Iniciando em / / e terminando em / /
Período de dias.

VALOR TOTAL DO CONTRATO – ITEM 05

VALOR DA DIÁRIA – ITEM 06

O valor da diária é de dias.

FORMA E DATAS DE PAGAMENTO – ITEM 07

DEPÓSITO EM GARANTIA – ITEM 08

NÚMERO E NOME DOS OCUPANTES – ITEM 09

AUTORIZAÇÃO DE ENTRADA

PARTE INTEGRANTE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO TEMPORÁRIA
DE UNIDADE EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL.

UNIDADE: **CONDOMÍNIO:**

LOCATÁRIO: **RG**

PERÍODO: **DE / / À / /**

OCUPANTES:

01)	**RG**
02)	**RG**
03)	**RG**
04)	**RG**
05)	**RG**
06)	**RG**
07)	**RG**
08)	**RG**
09)	**RG**
10)	**RG**

VEÍCULOS

MARCA	MODELO	CHAPA
MARCA	MODELO	CHAPA
MARCA	MODELO	CHAPA
MARCA	MODELO	CHAPA

Na qualidade de proprietário autorizo o sr. Zelador a permitir que as pessoas e veículos acima relacionados tenham acesso a minha unidade e utilizem as áreas, instalações e equipamentos comuns de acordo com as normas condominiais

(Cidade), (dia) de (mês) de (ano)

locador (nome) (assinatura)

gente administrando gente

Fone: (13) 3319-1000 / Fax: 3319-1015
R.Raphael Costábile, 684 - Vl. Itapanhaú - Bertioga/SP
E-mail: riviera@rivieraadm.com.br
Site: www.rivieraadm.com.br